



# Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu  
miejscowego zagospodarowania przestrzennego  
miasta Lublin część V,  
rejon ulic: gen. J. Zajączka i Powstańców Śląskich  
oraz części VIII,  
rejon ulic: ks. Jerzego Popiełuszki i K. Junoszy  
oraz  
rejon ulic: al. J. Długosza i S. Leszczyńskiego**

***Granice obszaru objętego analizą oznaczono na rysunku nr 1 i 2  
do niniejszej analizy.***

**OPRACOWANIE:**

mgr inż. arch. Robert Kuryło

mgr Anna Szymoniuk

**KONSULTACJA:**

mgr inż. arch. kraj. Anna Harabin

mgr inż. Tadeusz Laskowski

mgr inż. Małgorzata Fornal

mgr inż. Marta Smajkiewicz

**ZATWIERDZENIE:**

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin

Wydział Planowania

**Lublin 2022**

## 1. WSTĘP

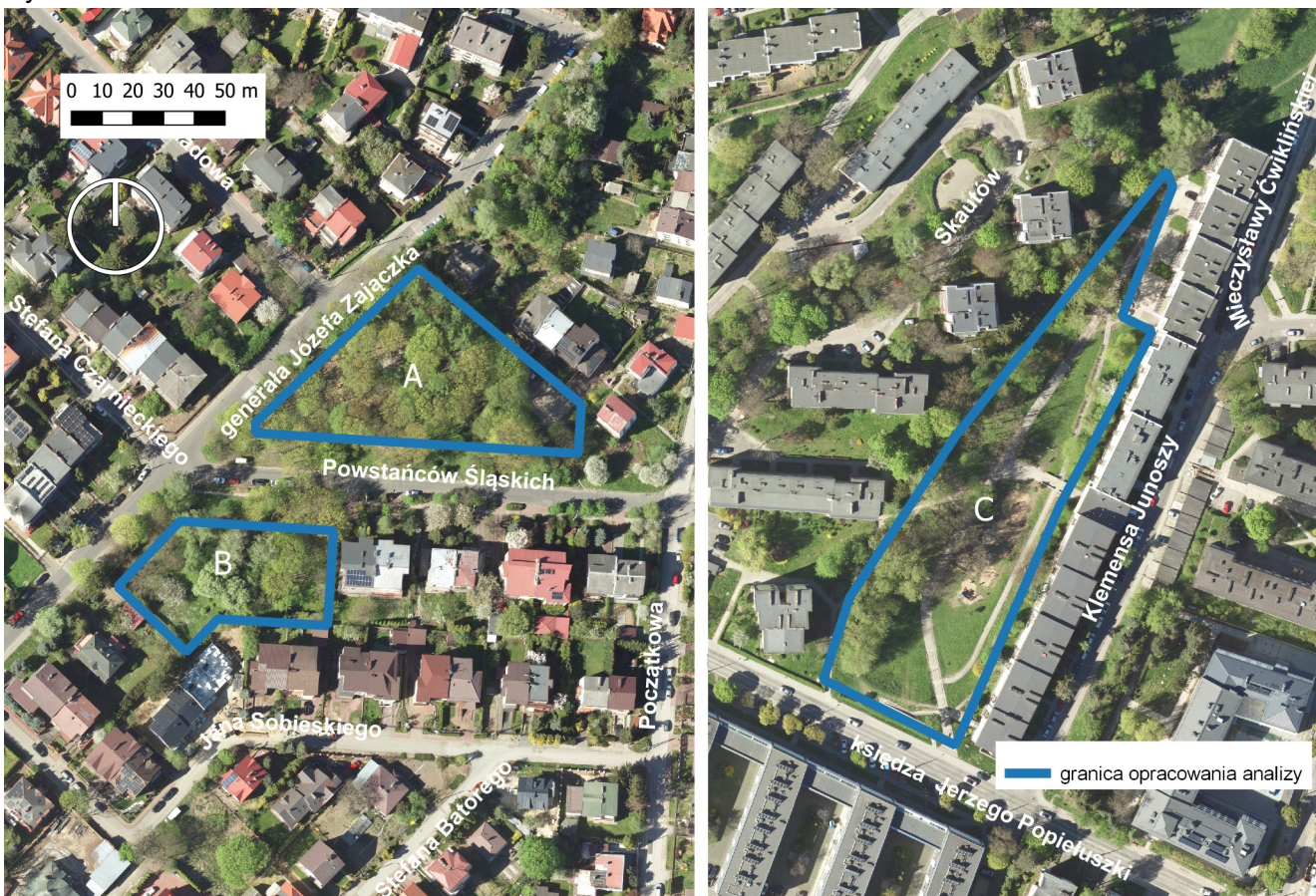
Ustalenie przeznaczenia terenu, ochrona terenów zielonych oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań własnych Gminy wyrażonych w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Procedurę sporządzenia zmiany planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania zmiany planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Stanowi o tym art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j.).

## 2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

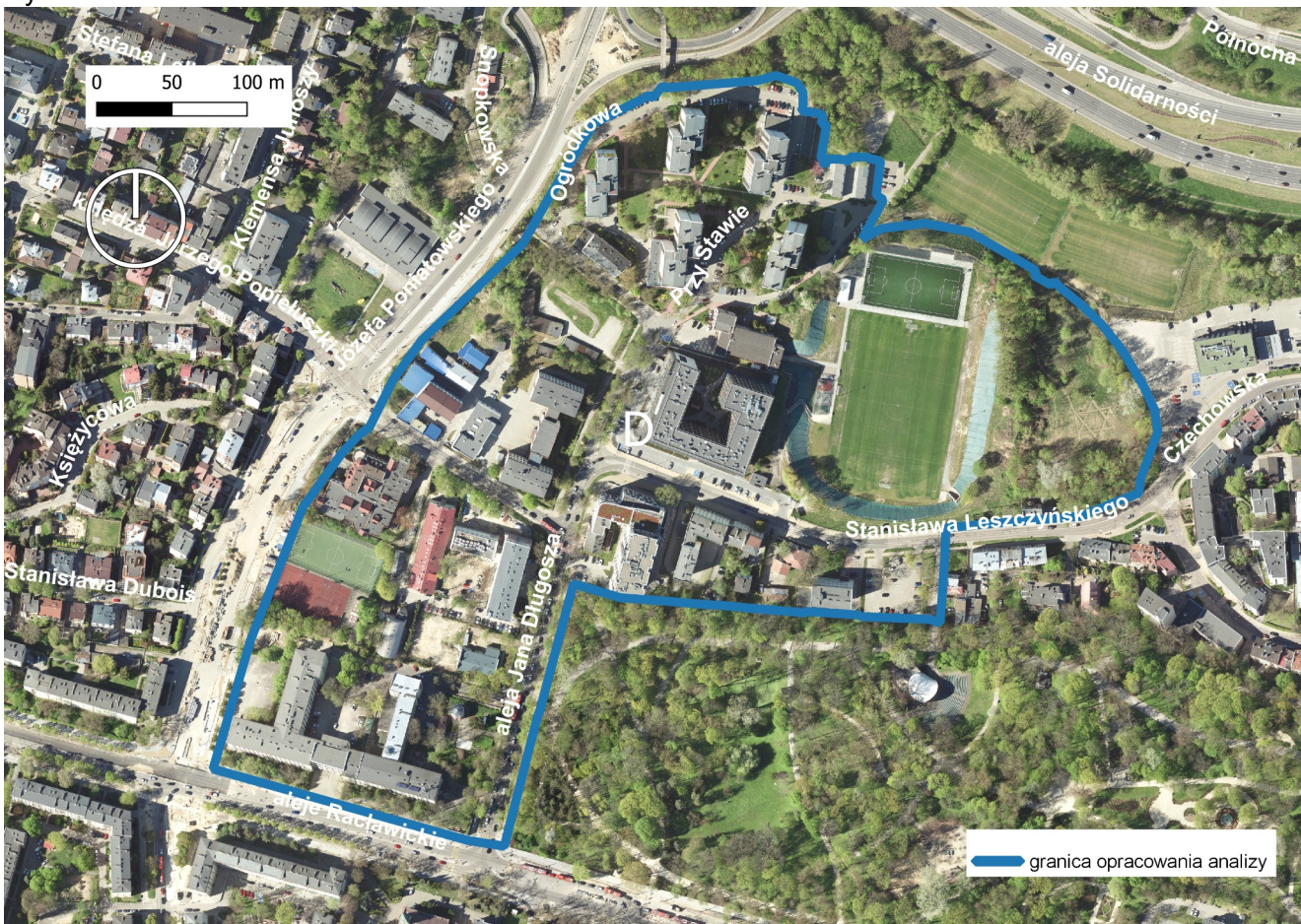
Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin **w rejonie ulic gen. J. Zajączka i Powstańców Śląskich (obszar A i B)** objęto teren o powierzchni ok. 0,6 ha położony na południe od ul. gen. J. Zajączka. Pomiędzy terenem A i B przebiega ul. Powstańców Śląskich. Obecnie zagospodarowany jest zielenią z placem zabaw i boiskiem. Natomiast **w rejonie ulic ks. Jerzego Popiełuszki i K. Junoszy (obszar C)** objęto teren o powierzchni ok. 0,7 ha położony na północ od ul. ks. J. Popiełuszki oraz na wschód od ul. K. Junoszy. Obecnie teren zieleni - Wąwóz Modesta Sękowskiego z placem zabaw. Ponadto **w rejonie ulic: al. J. Długosza i S. Leszczyńskiego (obszar D)** objęto teren o powierzchni ok. 16 ha położony na północ od al. Raclawickich i na wschód od ul. J. Poniatowskiego. Obecnie teren zabudowy usług oświaty (przedszkole, szkoła podstawowa, szkoły ponadpodstawowe), zabudowy wielorodzinnej oraz tereny rekreacji (stadion „Lublinianki”) w część północno-wschodniej.

Granice obszaru objętego analizą - rysunek nr 1 i 2.

Rysunek nr 1



Rysunek nr 2



Teren analizowany jest we władaniu:

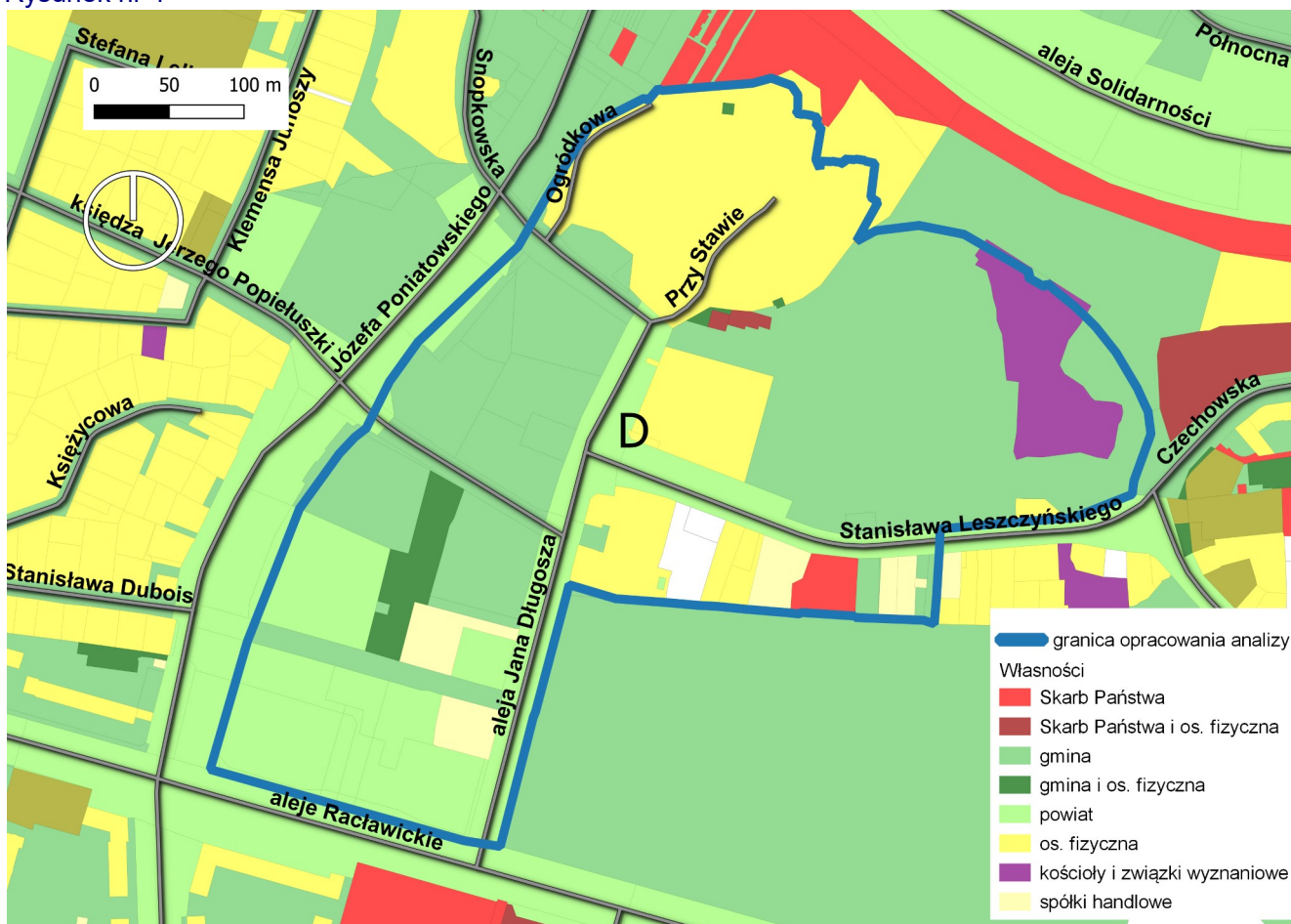
- Gminy Lublin - większość obszaru,
- osób fizycznych(w obszarze B i D),
- powiatu (obszar D),
- kościoła i związków międzygminnych (obszar D),
- spółek handlowych (obszar D),
- Skarbu Państwa (obszar D).

Struktura własności - rysunek nr 3 i 4.

Rysunek nr 3



Rysunek nr 4



Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, przyjęte uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Na obszarze objętym niniejszą analizą, Studium i zawarte w nim programy określają przeznaczenie pod tereny zieleni – obszary A i B i tereny zieleni będące częścią ESOCH [Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych] – obszar C. Natomiast w obszarze D, Studium określa przeznaczenie pod tereny usług (oświaty i sportu) w zieleni, tereny zabudowy śródmiejskiej oraz zabudowy wielorodzinnej, w części wschodniej określono przeznaczenie – cmentarz nieczynny. Znaczna część obszaru D jest częścią ESOCH [Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych].

Zgodnie z Art. 9 ust.4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Analizowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jednak obszar C leży na południe od planu miejscowego uchwalonego - Uchwałą nr 1150/XLVI/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych – rejon Czechówka – CZĘŚĆ I. Natomiast obszar D leży na południe od planu miejscowego uchwalonego - Uchwałą nr 223/VI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu

Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Czechówka Śródmieście - CZĘŚĆ II. Obszar D leży na północny zachód od jednego z obszarów objętego procedurą planistyczną na podstawie Uchwały nr 1073/XXXIV/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - obszary przestrzeni publicznych.

Wyrys ze Studium - rysunek nr 5 i 6.

Rysunek nr 5



Rysunek nr 6



Teren charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem. W dzielnicy Sławinek (obszar A i B) wewnątrz osiedla z zabudową jednorodziną utworzono zielony skwer, park. Obecnie występują tam wartościowe drzewa i krzewy (w tym) starodrzew, który pełni funkcje zieleni o charakterze publicznym. Jest to jedyny obszar zieleni ogólnodostępnej w osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej między al. Solidarności, al. gen. W. Sikorskiego i al. Warszawską.

W dzielnicy Wieniawa (obszar C) Wąwóz im. Modesta Sękowskiego charakteryzuje się urozmaicaną, lessową rzeźbą terenu, która jest cechą charakterystyczną dla mezoregionu Płaskowyżu Nałęczowskiego. Wąwóz Modesta Sękowskiego ma przebieg południkowy i uchodzi do doliny rzeki Czechówki. Zbocza wąwozu są bardzo strome, o prawie prostopadłych skarpach. Jest jednym z najlepiej zachowanych wąwozów, sąsiadujących z intensywną zabudowa wielorodzinna. Zgodnie z zasadą zachowania drożności i łączności przyrodniczej, wąwóz ten został objęty ochroną planistyczną w postaci Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH). Ekologiczny System Obszarów Chronionych stanowi system przyrodniczy miasta powiązany z regionalnym systemem przyrodniczym, który składa się z korytarzy i sięgaczy ekologicznych oraz obszarów węzłowych. Wąwóz Modesta Sękowskiego stanowi sięgacz ekologiczny, który jest przyrodniczo powiązany z doliną rzeki Czechówki, będącą jednym z trzech głównych korytarzy ekologicznych miasta. Wąwóz charakteryzuje się wartościowym ukształtowaniem powierzchni, na zboczach występuje cenna zieleń wysoka. Pełni funkcję klimatyczną i umożliwia sploty mas powietrza w kierunku Czechówki, w tym zanieczyszczenia z wyżej położonych terenów zurbanizowanych. Reasumując: zawiera 4 cenne elementy w kontekście przyrodniczym w mieście:

- drzewostan dający zacienienie w upalne dni,

- strome zbocza lessowe – sucha dolina,
- sięgacz ekologiczny bezpośrednio powiązany z głównym szkieletem ekologicznym w postaci dolin rzecznych,
- spełnia funkcje klimatyczne z wyraźnym przemieszczaniem się mas powietrza.

Dodatkowo analizując południową część doliny rzeki Czechówki wyróżnia się obszar będący częścią Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH), obejmujący tereny usług sportu i oświaty w zieleni w rejonie al. J. Długosza i ul. S. Leszczyńskiego. Obszar D obejmuje dwa najważniejsze elementy z przyrodniczego punktu widzenia w postaci doliny rzecznej rzeki Czechówki wraz z terasą zalewową oraz dwie suche doliny łączące się z doliną rzeczną. Pierwsza z suchych dolin zlokalizowana jest pomiędzy ul. Ogródkową i ul. Przy Stawie, druga w rejonie stadionu piłkarskiego przy ul. Leszczyńskiego idąc w kierunku południowym (ku obszarowi Ogrodu Saskiego). W wyniku intensywnej urbanizacji obszary suchych dolin zostały częściowo zatarte, jednakże budowa geomorfologiczna i geologiczna wskazują na ich występowanie. W krajobrazie obszaru opracowania występują jako wyróżniająca się najniższa terasa dna doliny rzeki z formami pochodzenia akumulacyjnego z wyraźnymi krawędziami i stokami wysoczyzn. Przechodzi ona w kierunku al. Raławickich w formę pochodzenia eolicznego jako Równina lessowa. Krawędzie i skarpy zostały już częściowo zabudowane, jedynie fragment doliny Czechówki wraz z suchą dolną jako stadion pełni funkcję terenu otwartego, niezabudowanego. W związku z dolinnym położeniem analizowanego obszaru występuje tu niski poziom wód gruntowych: ok. 2-3 m, dlatego też wraz z gruntami pochodzenia akumulacyjnego obszar ten posiada niekorzystne warunki budowlane. Warunki gruntowe ulegają poprawie w kierunku al. Raławickich gdzie poziom wód zwiększa się do ok. 10 m.

Elementy przyrody ożywionej w postaci szaty roślinnej wykazuje głównie obszar doliny Czechówki oraz teren za szkołą geodezyjno – budowlaną, na którym znajduje się tzw. Domek Kata. Na terenach tych należy wykonać inwentaryzację dendrologiczną.

W obszarze opracowania występują obiekty i obszary o znaczeniu kulturowym, w tym wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków: cmentarz żydowski w sąsiedztwie stadionu, szkoła geodezyjno – budowlana, domek kata, budynek przy ul. Leszczyńskiego, budynek na rogu ul. Długosza i Leszczyńskiego, budynek przy al. Raławickich. W rejonie północnej i zachodniej granicy Ogrodu Saskiego przebiega dawna granica obszaru miasta do 1916 r.

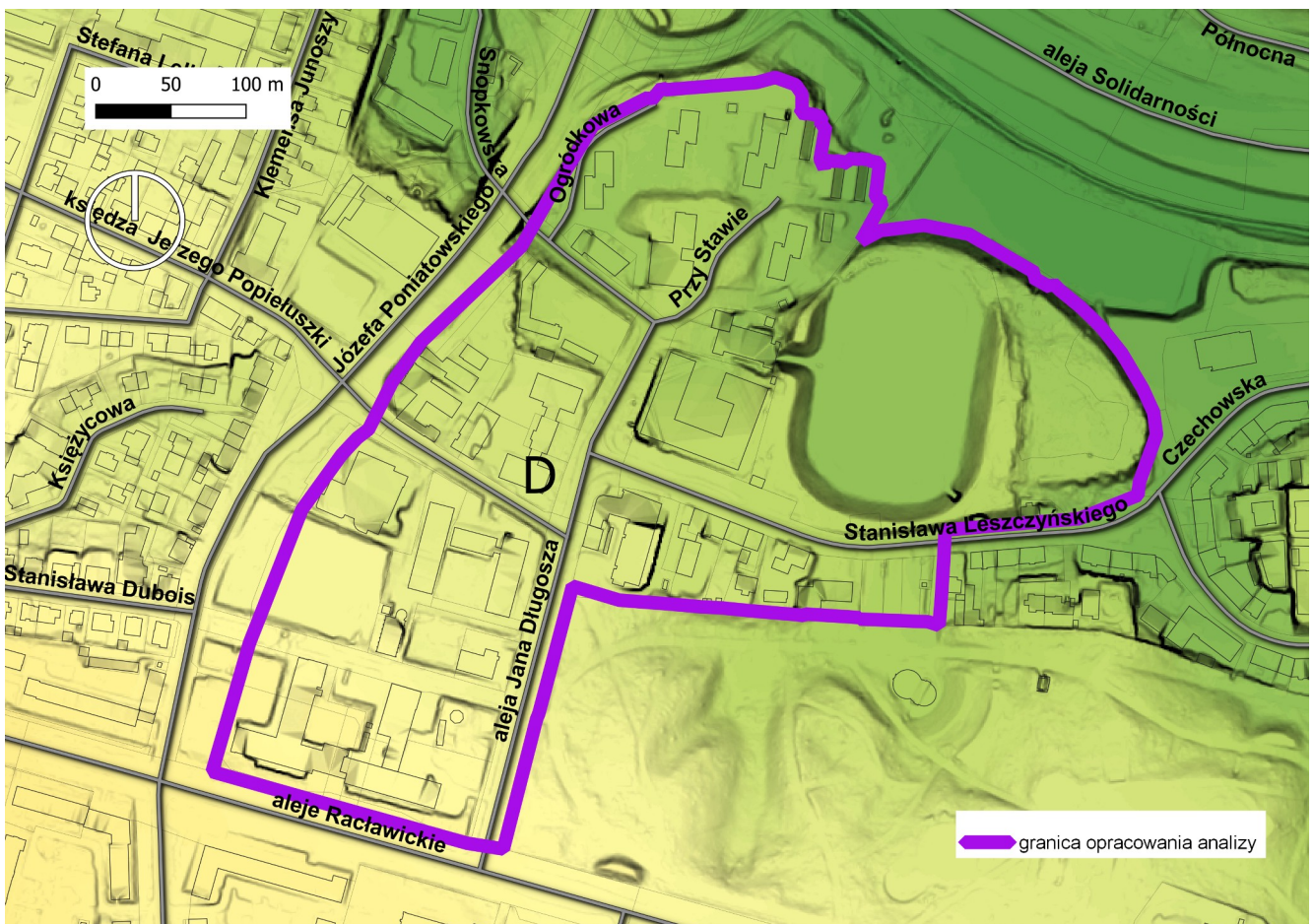
Ukształtowanie terenu – rysunek nr 7 i 8.



Rysunek nr 7



Rysunek nr 8



### **3. WNIOSKI**

Ze względu na ustalenia studium – wzmacniającego obszary zieleni i Ekologiczny System Obszarów Chronionych sukcesywnie opracowywane są kolejne analizy związane z przystąpieniami do planów miejscowych.

W dniu 8 września 2022 r. interpelację w sprawie objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w dzielnicy Sławinek – terenów zielonych w obrębie 31, arkusz 12, numery działek: 319/2, 319/3, 319/4, 419 oraz w dzielnicy Wieniawa – wąwóz im. Modesta Sękowskiego (działka nr 26/7), o ochronę terenów zielonych przed zabudową złożyła Pani Maja Zaborowska – Radna Rady Miasta Lublin. Dodatkowo przeanalizowano pozostały fragment doliny rzeki Czechówki w Dzielnicy Wieniawa gdzie wynikała potrzeba opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. J. Długosza i ul. S. Leszczyńskiego.

Potrzeba ustanowienia planu miejscowego argumentowana jest pilną potrzebą zabezpieczenia miasta w tereny zielone (skwery, place) i ochronę przed ewentualną zabudową. W przypadku braku planu miejscowego, możliwa jest zabudowa ważnych dla mieszkańców terenów odpoczynku i spędzania wolnego czasu, na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Dodatkowo tereny zielone pełną szczególną rolę w postaci przestrzeni publicznej w sąsiedztwie intensywnej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. W dzielnicach mieszkaniowych wspólna przestrzeń daje możliwość integracji mieszkańców. Prawidłowo urządzona zieleń wyposażona w urządzenia do czynnej i biernej rekreacji jest szczególnie cenna w obszarach zabudowy jednorodzinnej. Dodatkowo zwiększa bezpieczeństwo dzieci, które mogą wypoczywać w bezpiecznej przestrzeni poza osiedlowymi ulicami.

Rozwiązaniem powyższego problemu jest podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zielonych w dzielnicy Sławinek i Wieniawa.

### **4. SKUTKI EKONOMICZNE**

Zielone „wyspy” są ważnym elementem struktury miejskiej. W dobie pandemii i napływu uchodźców, tereny wolne od zabudowy zapewniają miejsce do spędzania wolnego czasu i integracji. Zieleń pełni funkcję termoizolacyjną, chłodzi latem, zimą pełni rolę bufora przed wiatrem i mrozem. Pełni rolę korytarzy przewietrzania miasta, chroni przed smogiem. Niezabudowane przestrzenie miejskie niosą długofalowe korzyści w funkcjonowaniu miasta i jego mieszkańców.

W dzielnicy Sławinek zachowanie terenów zielonych (obszar B) pośród zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wymaga wykupu przez Gminę Lublin działek nr 319/3, 319/4 (obręb 31, arkusz 12), które należą do osób fizycznych. Pozostałe działki niezabudowane w granicach obszarów A, B i C należą do Gminy Lublin.

Pozostawienie terenów zielonych w dzielnicach Sławinek i Wieniawa nie wpłynie znacząco na zasoby finansowe miasta, natomiast istotnie przyczyni się do polepszenia standardu życia mieszkańców dzielnic.

### **5. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH**

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- ekofizjografii podstawowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych,

- projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j.),
- prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- przeprowadzenia pełnej procedury toku formalno - prawnego zgodnie z art. 17 - 20 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j.).

## 6. PODSUMOWANIE

Analizowany obszar zlokalizowany jest w północno-wschodniej części miasta w środku osiedli mieszkaniowych z tradycjami – Sławinek i Wieniawa.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany m.p.z.p. uwarunkowane jest potrzebami ochrony terenów zielonych dostępnych dla mieszkańców dzielnic oraz potrzebą uporządkowania terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej poprzez uchwalenie m.p.z.p.. Tereny poddane powyżej analizie są cenne z uwagi na przyrodnicze i społeczne aspekty zachowania terenów zielonych wewnątrz osiedli. W kontekście przyrodniczym, tereny zielone zapewniają drzewostan dający zacienienie w upalne dni, spełniają funkcje klimatyczne z wyraźnym przemieszczaniem się mas powietrza. W dzielnicy Wieniawa (obszar C), wskazana jest również kontynuacja ochrony suchych dolin w tym rejonie miasta, występuje konieczność dostosowania ustaleń planistycznych do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) - wskazującego na przedmiotowym obszarze przebieg Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

Jednocześnie tereny zielone wewnątrz osiedli, pełnią ważną rolę społeczną, pozwalają mieszkańcom na integrację, dają przestrzeń do spędzania wolnego czasu, zapewniają bezpieczną zabawę dla dzieci.

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za wszczęciem prac planistycznych wykazała, iż ze względów przestrzennych i społecznych **zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego**.

W przypadku obszarów A i B zasadne wydaje się powiązanie terenów oraz dołączenie terenu zielonego należącego do Gminy Lublin na północ od obszaru A przy ul. gen. J. Zajączka wraz z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną.

W przypadku obszaru C zasadne wydaje się powiązanie proponowanych granic planu miejscowego z obowiązującym planem miejscowym dla doliny rzecznej Czechówki – Uchwała nr 1150/XLVI/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych – rejon Czechówka – CZĘŚĆ I.

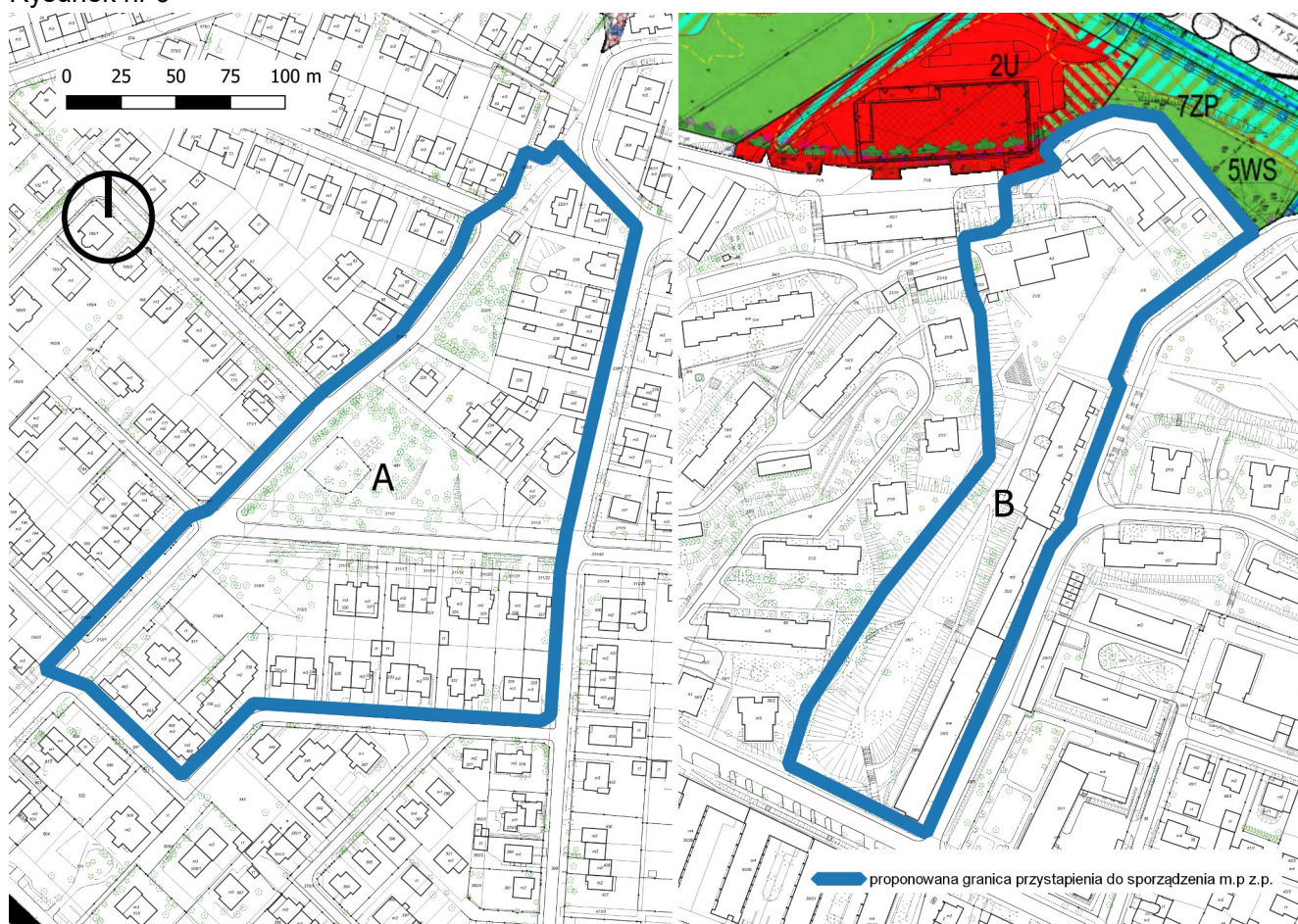
Natomiast w przypadku obszaru D również należy powiązać granice planu miejscowego z obowiązującym planem miejscowym dla doliny rzecznej Czechówki – Uchwała nr 223/VI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Czechówka Śródmieście - CZĘŚĆ II oraz zastanym otoczeniem zabudowy przy ul. K. Junoszy.

Kolejne uchwały podejmowane w sprawie rozpoczęcia nowych opracowań planistycznych, powinny następować stopniowo stosownie do terminów uchwalania opracowań dotychczas kontynuowanych, a wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe wprowadzania planu w życie.

Prognoza skutków finansowych zostanie opracowana na etapie tworzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rysunek nr 9 i nr 10.

Rysunek nr 9



Rysunek nr 10

